



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh**

**DISGA GUGI VALANDIKA  
NPM. 5116500056**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL  
2019**

# **PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI**

## **JUDUL SKRIPSI**

### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**Disusun Oleh :**

**DISGA GUGI VALANDIKA  
NPM. 5116500056**

**Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Pacasakti Tegal :**

**Pembimbing I**



**DR. H. SANUSI, S.H., M.H  
NIDN. 0609086202**

**Pembimbing II**



**GUFRON IRAWAN, S.H., M.HUM.  
NIDN. 0605055502**

**Mengetahui**  
**Dekan Fakultas Hukum**



**Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag  
NIDN. 0615067604**

## **PENGESAHAN**

### **JUDUL SKRIPSI**

# **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**Disusun Oleh :**

**DISGA GUGI VALANDIKA  
NPM. 5116500056**

**Telah diuji dan dipertahankan di hadapan Ujian Skripsi**

**Fakultas Hukum Universitas Pansakti Tegal :**

**Pada :**

**Tanggal :**

**Penguji I**

  
**DR. H. NURIDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0601011602**

**Penguji II**

  
**TONI HARYADI, S.H., M.H  
NIDN. 0020045801**

**Pembimbing I**

  
**DR. H. SANUSI, S.H., M.H  
NIDN. 0609086202**

**Pembimbing II**

  
**GUFRON IRAWAN, S.H., M.HUM  
NIDN. 0605055502**

**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Hukum**

  
  
**Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag**  
**NIDN. 0615067604**



## HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Disga Gugi Valandika  
NPM : 5116500056  
Tempat/Tanggal Lahir : Semarang, 03 Desember 1995  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM  
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, Oktober 2019

Yang membuat pernyataan,



**Disga Gugi Valandika**

## ABSTRAK

**Valandika, Disga Gugi.** *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.* Skripsi. Tegal: Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal. 2019.

Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Penelitian ini bertujuan: (1) perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, (2) Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Sumber datanya adalah data sekunder dengan metode pengumpulan data dokumentasi dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif dianalisa secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan: 1) Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, antara lain: memberikan kedudukan yang diutamakan atau di dahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 angka (1)); Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6: *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3): Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan, dan Pasal 20 ayat (2) dan (3): Penjualan di bawah tangan); Janji-janji yang Tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (2)); dan Asas *Droit de Suite* (Pasal 7: Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada); 2) Bentuk perlindungan hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yaitu Perjanjian Kredit atau Akta di bawah Tangan dan Perjanjian Kredit atau Akta Autentik.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum Kreditur, Perjanjian Kredit, dan Hak Tanggungan

## ABSTRACT

**Valandika, Disga Gugi.** *Legal Protection for Creditors in Credit Agreements with Guaranteed Mortgage.* Skripsi. Tegal: Law Faculty Faculty of Law Study Program, Tegal Pancasakti University. 2019.

One of the things required by banks as creditors in granting credit is protection in the form of collateral that must be given by the debtor to guarantee repayment of debt for security and legal certainty, especially if after the agreed period, the debtor does not extend his debt or default.

This study aims: (1) legal protection for creditors in credit agreements with guaranteed mortgage rights according to the provisions of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Objects Related to Land, (2) To determine the form of legal protection obtained by the creditor when the debtor defaults in a credit agreement with guaranteed mortgage rights. The type of research used is library research. The data source is secondary data with the method of collecting documentation data and library research. Data analysis method used is a qualitative method that is analyzed normatively qualitatively.

The results of this study indicate: 1) Legal protection for creditors in credit agreements with guaranteed mortgage rights according to the provisions of Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Objects Related to Land, among other things: giving priority position or in precedence to the Underwriting Right Holder (Article 1 number (1)); Execution of Mortgage Rights (Article 6: Parate Executie or Auction without going through the Court, Article 14 paragraph (1), (2) and (3): Execution or Auction through the Court on the Mortgage Certificate, and Article 20 paragraph (2) and (3) ): Sales under the hand); Promises contained in the Deed of Granting Mortgage Rights (Article 11 paragraph (2)); and the Droit de Suite Principle (Article 7: Mortgage Rights always follow the object guaranteed in the hands of whoever the object is); 2) The form of legal protection obtained by the creditor when the debtor defaults in a loan agreement with guaranteed mortgage rights, which is based on the Elucidation of Article 10 of Law Number 4 of 1996 explained that the agreement that creates a debt-receivable relationship guaranteed repayment can be made in 2 (two) ) form, i.e. either in the form of a deed under the hand or an authentic deed, depending on the legal provisions governing the agreement material. The form of legal protection given to creditors according to the provisions in the Mortgage Law is contained in the form of credit agreement itself, namely Credit Agreement or Deed under the Hand and Credit Agreement or Authentic Deed.

Based on the results of this study are expected to be material information and input for students, academics, practitioners, and all those who need it in the Faculty of Law, University of Pancasakti Tegal.

**Keywords:** Legal Protection of Creditors, Credit Agreements, and Mortgage Rights

## **PERSEMBAHAN**

Dengan segenap rasa syukur, karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

- Kedua orang tua tercinta, yang selalu memberikan doa, semangat dalam penyusunan skripsi ini.
- Semua keluargaku, yang telah memberikan kebahagiaan hidup dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- Sahabat-sahabatku seperjuangan di Fakultas Hukum yang selalu mendukung dan berjuang bersama-sama dalam menggapai sarjana.
- Almamater tercinta UPS Tegal.

## MOTTO

*Hidup harus disertai dengan tanggung jawab, tidak ada yang gratis, jika impian anda besar maka besar pula tanggung jawab yang harus anda bayarkan.*  
(Penulis)

*Iman tidaklah sekedar ucapan, tapi amanah dan tanggung jawab.*  
(Achmad Mustafa Bisri)

*Ada alasan-alasan kenapa kita mengambil tanggung jawab atas seseorang.*  
(Bulan Nosarios)

*Semakin besar kepercayaan yang diberikan seseorang, semakin besar pula beban dan tanggung jawab kita.*  
(Penulis)



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan sesuai pada waktunya. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak sehingga kendala yang dihadapi tersebut dapat di atasi. Pada kesempatan ini ucapan terima penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Burhan Eko Purwanto, M. Hum. selaku Rektor UPS Tegal.
2. Bapak Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H, selaku Pembimbing I, atas waktunya untuk membimbing pembuatan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan tepat waktu.
4. Bapak Gufron Irawan, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing II yang selalu memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan skripsi.
6. Segenap jajaran bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang turut memberikan banyak bantuan dan pengarahan kepada penulis selama perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Kedua orang tua penulis, yang selalu memberikan doa, motivasi dan tidak pernah mengeluh dalam membimbingku menuju kesuksesan.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah banyak memberikan masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna, sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Tegal, Oktober 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
HALAMAN MOTTO .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Tinjauan Pustaka .....	9
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan .....	16
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL .....	18
A. Tinjauan tentang Perjanjian .....	18
1. Pengertian Perjanjian .....	18
2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	21
3. Asas-Asas Perjanjian .....	24
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	26
5. Jenis-Jenis Perjanjian .....	29
B. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit .....	32
1. Pengertian Kredit .....	32
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	35
3. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit .....	36

4. Jenis dan Fungsi Perjanjian Kredit .....	37
5. Kredit Macet dan Wanprestasi .....	40
C. Tinjauan tentang Hukum Jaminan Kredit .....	42
1. Pengertian Hukum Jaminan .....	42
2. Tinjauan tentang Jaminan Kredit .....	45
3. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan .....	47
4. Jenis-Jenis Jaminan .....	48
5. Sifat Perjanjian Jaminan .....	50
D. Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	51
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	51
2. Dasar Hukum dan Asas Hak Tanggungan .....	54
3. Hapusnya Hak Tanggungan .....	56
4. Eksekusi Hak Tanggungan .....	58
E. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum .....	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	62
A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	62
B. Bentuk Perlindungan Hukum yang Diperoleh Pihak Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	79
BAB IV PENUTUP .....	89
A. Simpulan .....	89
B. Saran .....	90
DAFTAR PUSTAKA	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan nasional merupakan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, salah satunya yaitu pembangunan ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Meningkatnya pembangunan nasional bertitik berat pada bidang ekonomi sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kredit berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat. Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Istilah kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan.

Kredit adalah pemberian fasilitas pinjaman (bukan berdasarkan prinsip syariah) kepada nasabah, baik berupa fasilitas pinjaman tunai maupun pinjaman nontunai. Pinjaman kas adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya yang tidak memerlukan syarat-syarat khusus dalam penarikannya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Triandaru, Sigit & Budisantoso, Totok, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2009, hlm. 113.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan.

Bank merupakan lembaga perantara keuangan yang mempunyai kegiatan pokok menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.<sup>2</sup>

Berkembangnya dunia usaha mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi pengangguran, dan kemiskinan pada suatu Negara. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, “Fungsi utama perbankan Indonesia yaitu penghimpun dan penyalur dana masyarakat”. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan sangat berpengaruh dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara agar menjadi lebih baik, sehingga dalam menjalankan perannya dalam memberikan kredit kepada calon debitur bank harus memperhatikan berbagai hal sebelum memberikan kredit.

Pemberian fasilitas kredit tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, risiko dapat saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar

---

<sup>2</sup> Widiyono, Try, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006, hlm. 7.

belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko umumnya terjadi adalah kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).<sup>3</sup>

Risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat. Mencermati hal tersebut, dalam pemberian kredit pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dapat membayar, untuk itu dalam memberikan fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan pada asas kehati-hatian yaitu; *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *conditions of economic* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan).<sup>4</sup>

Fasilitas kredit calon debitur dapat diperoleh harus dengan memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan adanya jaminan kredit. Fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam

---

<sup>3</sup> Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 2.

<sup>4</sup> Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 184.

perjanjian. Suatu pemberian kredit dilandasi oleh perjanjian kredit sebagai dasar perjanjian pinjam-meminjam.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan nasabah. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil, dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu akta di bawah tangan dan akta notariil. Kegiatan pinjam-meminjam uang sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang dari pihak kreditur kepada pihak debitur. Jaminan utang disebut juga dengan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit berfungsi untuk mengamankan pelunasan kredit ketika debitur cidera janji atau disebut wanprestasi. Praktik perbankan jaminan kredit yang digunakan umumnya jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan berupa tanah.<sup>5</sup> Perjanjian penjaminan maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata).

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang

---

<sup>5</sup> Poesoko, Herowati, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008, hlm. 4.

masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.<sup>6</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merupakan wujud kepastian hukum dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>7</sup> Pasal 1 angka (1) UUHT menyatakan bahwa: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bersikan janji-janji melindungi kreditor kemudian dilakukan proses pembebanan hak tanggungan melalui 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran hak tanggungan dan penerbitan hak tanggungan. Proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditor dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan

---

<sup>6</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2006, hlm. 291.

<sup>7</sup> Anton, Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2016, hlm. 9.



hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Berlakunya UUHT, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotek* dan *creditverband* seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypothek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>8</sup>

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *creditverband* dan *hypothek* dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditur maupun debitur.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Patrik, Purwahid & Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Undip, 2007.

<sup>9</sup> Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 416.

Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi. Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam undang-undang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dari segi teoritis maupun dari segi praktis. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis, bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan ilmu hukum pada khususnya terutama hukum perdata, dan memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur wanprestasi, serta dapat dijadikan sebagai literatur atau rujukan dalam penelitian selanjutnya yang sejenis.
2. Secara Praktis, hasil penelitian ini dapat mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh dan membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti agar masyarakat dalam menjaminkan tanahnya dalam perjanjian kredit dapat lebih berpikir dan memperhitungkan kemampuannya dalam membayar kredit.

## E. Tinjauan Pustaka

Anwar, Moh. (2014) Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996, *Jurnal Jendela Hukum, Fakultas Hukum Unija. Volume I Nomor 1 April 2014*. Permasalahn yang diangkat adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur wanprestasi dan sanksi apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu metode yang berlandaskan pada filsafat positifme. Metode ini digunakan untuk menelitipada populasi atau sampel tertentu. Teknik pengambilan sampel pada umumnyadilakukan secara prandom (pengumpulan data).

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa kreditur dalam mendapatkan perlindungan hukum ketika debitur wanprestasi sesuai dengan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 serta pihak kreditur bisa memberikan sanksi kepada debitur ketika debitur wanprestasi yang terdapat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hasil dari penelitian ini bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti Lembaga *Hypotheek* dan *Credit Verband*.

Sukino (2015) Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol. 5 No. 2 (2015) ISSN (P): 2087-8591 ISSN (O): 2654-3761*. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan jaminan (*collateral*) yang paling

banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan.

Hasil penelitian disimpulkan bahwa dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietver band* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu

Gosali, Gorensly S. (2016) Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Lex Et Societatis, E Journal pada Bagian Hukum dan Masyarakat pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol. 4, No. 2.1 (2016)*. Tujuan peneleitian untuk mengetahui kendala-kendala apakah yang muncul terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan

Hak Tanggungan, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa 1) Kendala-kendala yang muncul terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diantaranya, seperti: Kekuatan eksekusi hingga kini pun masih diragukan, karena tanpa melalui pengajuan gugatan perdata biasa, bank dapat memohon eksekusi atas sertifikat Hak Tanggungan (dulu grosse akta hipotik dan *credietverband*) yang dibuat antara bank

dan nasabah. Hal ini dapat dilaksanakan karena sertifikat Hak Tanggungan (*groose akta*) mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni dapat dilaksanakan secara paksa seperti layaknya putusan pengadilan. Lembaga *parate executie* atau eksekusi serta merta tidak dapat dilaksanakan karena Kantor Lelang Negara (KLN) tidak berani melelang barang jaminan tanpa izin Pengadilan Negeri. 2) Perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pelaksanaan eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan melalui perjanjian kredit, yang merupakan perjanjian *obligatoir*, lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, kedudukan bank selaku kreditur akan lebih unggul dari kreditur konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang diacu dunia perbankan sebagai landasan hidupnya.

H. Kashadi, R. Suharto (2017) Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No.184/Pdt.G/2013/PN.Smg. Antara CV. Putra Melawan Bank Bukopin.Tbk, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No. 2 (2017). Penyusunan skripsi ini lebih menekankan pembahasan mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan dan apakah benar kreditur melakukan perbuatan melawan hukum. Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara membahas data sekunder yaitu membahas suatu kasus, yang berupa analisis putusan pengadilan.

Pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan sebagaimana telah diatur di dalam UUHT yaitu perlindungan hukum yang di berikan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yaitu kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur lain serta hak tanggungan mengikuti obyek yang di jaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada, dan perlindungan hukum diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi yaitu dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Kemudian mengenai apakah benar kreditur melakukan perbuatan melawan hukum, di dalam putusan pengadilan negeri no.184/Pdt.G/2013/PN.Smg, kreditur tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena di dalam UUHT tidak ada ketentuan yang mengatur tentang jangka waktu sampai kapan barang jaminan harus terjual,serta jangka waktu belum lama sejak debitur wanprestasi sampai gugatan tersebut di daftarkan di pengadilan sehingga kreditur tidak bisa dianggap melakukan penggelambungan nilai jaminan dan pembiaran atas jaminan.

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>10</sup> Untuk memperoleh kebenaran yang dapat

---

<sup>10</sup> Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2008. hlm. 43.

dipercaya keabsahannya, suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya. Metodolgi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>11</sup>

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder. Sumber datanya diperoleh melalui penelusuran dokumen terkait perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Penulis juga meneliti bahan-bahan hukum sekunder berupa dokumen dan buku-buku yang relevan dengan permasalahan.

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.<sup>12</sup> Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal;

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 6.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 52.



- d. Perbandingan hukum;
- e. Sejarah hukum.<sup>13</sup>

Penelitian ini dilakukan menitikberatkan pada penelitian terhadap sistematik hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu meninjau permasalahan hukum secara normatif terkait dengan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Penelitian ini merupakan penerapan hukum terhadap konflik hukum yang diselesaikan melalui pengadilan. Penelitian ini dilakukan menganalisis dokumen yang berupa putusan sebagai data utamanya, didukung data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### 3. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (*secondary data*), yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup berbagai buku, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang berupa laporan serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>14</sup> Penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian

---

<sup>13</sup> Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 14.

<sup>14</sup> Soekanto, Soerjono, *Op Cit.*, hlm. 12.

ini, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer melalui hasil penelitian hukum, hasil karangan ilmiah dari kalangan hukum, dan artikel baik dari media cetak ataupun media massa yang berkaitan dengan pokok bahasan yaitu perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya.<sup>15</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.<sup>16</sup> Penulis melakukan studi dokumen atau bahan pustaka dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari bukubuku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian,

---

<sup>15</sup> Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, *Op Cit.*, hlm. 13.

<sup>16</sup> Soekanto, Soerjono, *Op Cit.*, hlm. 21.

makalah, internet, dan sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian.

## 5. Metode Analisis Data

Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisa secara *normatif kualitatif*, yaitu dengan membahas dan menjabarkan bahan hukum yang diperoleh berdasarkan norma-norma hukum atau kaidah-kaidah hukum yang relevan dengan pokok permasalahan. Analisis data merupakan tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.<sup>17</sup>

Penulis melakukan penelitian normatif terhadap sistematik hukum, maka analisis data yang dipergunakan oleh penulis adalah analisa data dengan cara melakukan analisa terhadap pasal-pasal yang isinya merupakan kaedah hukum, dalam hal ini adalah analisis terhadap pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Setelah dilakukan analisa, maka dilakukan konstruksi data yang dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal tertentu ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari system hukum tersebut.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Soekanto, Soerjono, *Ibid.*, hlm. 251-255.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 255.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan berguna untuk memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Konseptual. Bab ini akan menguraikan tentang tinjauan perjanjian, tinjauan tentang kredit dan perjanjian kredit, tinjauan tentang hukum jaminan kredit, tinjauan tentang hak tanggungan, dan tinjauan tentang perlindungan hukum.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pembahasan hasil penelitian meliputi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Bentuk Perlindungan Hukum yang Diperoleh Pihak Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Bab IV Penutup. Bab terakhir penulisan hukum ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis yang didasarkan hasil penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN KONSEPTUAL**

#### **A. Tinjauan tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III KUH Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>19</sup>

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.

---

<sup>19</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006, hlm. 338.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian.
- d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.<sup>20</sup>

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu:

- a. Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>21</sup>
- e. Salim H.S., definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan, antara lain: 1) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; 2) Tidak tampak asas konsensualisme; dan 3) Bersifat dualisme. Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S. perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan.

---

<sup>20</sup> Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 224-225.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 224-225.

Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>22</sup>

- d. KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibatakibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.<sup>23</sup>
- b. Handri Raharjo, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>24</sup>
- c. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>25</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui,

---

<sup>22</sup> H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 15-17.

<sup>23</sup> Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008, hlm. 14.

<sup>24</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 42.

<sup>25</sup> Naja, H.R. Daeng, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 84.

yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Pengertian tersebut menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian. Jadi, ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak dan kewajiban yang melekat masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana. Perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

## **2. Unsur-Unsur Perjanjian**

Adanya perjanjian, akan timbul suatu hubungan hukum di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya, begitu pula sebaliknya. Hubungan hukum yang demikian ini disebut dengan perikatan. Perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan, atau dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata, sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan dan perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan unsur perjanjian sebagai berikut:

- a. Adanya pihak-pihak, pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian ini disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa manusia pribadi atau



juga badan hukum. Subyek perjanjian harus mampu atau wenang dalam melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Subyek hukum dapat dalam kedudukan pasif atau sebagai debitur atau dalam kedudukan yang aktif atau sebagai kreditur.

- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak, persetujuan di sini bersifat tetap, dalam arti bukan baru dalam tahap berunding. Perundingan itu sendiri adalah merupakan tindakantindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan.
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai, tujuan mengadakan perjanjian terutama guna memenuhi kebutuhan pihak-pihak dan kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain.
- d. Adanya prestasi yang akan dilangsungkan, bila telah ada persetujuan, maka dengan sendirinya akan timbul suatu kewajiban untuk melaksanakannya.
- e. Adanya bentuk tertentu, dalam suatu perjanjian bentuk itu sangat penting, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu maka perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai bukti.
- f. Adanya syarat tertentu, mengenai syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dengan syarat-syarat itulah dapat diketahui adanya hak dan kewajiban dari pihak-pihak.

Jika semua unsur yang ada tadi dihubungkan dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) maka dapat disimpulkan:

- a. Syarat adanya persetujuan kehendak diantara pihak-pihak dapat meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu dan bentuk-bentuk tertentu.

- b. Syarat kecakapan pihak-pihak meliputi unsur-unsur dari pihak-pihak yang ada dalam perjanjian.
- c. Adanya hal tertentu sebagai pokok perjanjian, sebagai obyek perjanjian, baik berupa benda maupun jasa, serta obyek dapat berwujud dan tak berwujud.
- d. Adanya kausa yang halal, yang mendasari perjanjian itu sendiri meliputi unsur tujuan yang akan dicapai.

Subyek perjanjian dengan sendirinya sama dengan subyek perikatan yaitu kreditur dan debitur yang merupakan subyek aktif dan subyek pasif. Adapun kreditur maupun debitor tersebut dapat orang perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum. KUH Perdata membedakan dalam tiga golongan untuk berlakunya perjanjian:

- a. Perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian.
- b. Perjanjian berlaku bagi ahli waris dan mereka yang mendapat hak.
- c. Perjanjian berlaku bagi pihak ketiga.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata).

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

- a. Perbuatan. Kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan

saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum

- c. Mengikatkan dirinya. Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.<sup>26</sup> Dalam melaksanakan suatu perjanjian yang menjadi sasaran pokok suatu perjanjian atau persetujuan adalah prestasi. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu, sebagai berikut:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>27</sup> Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-

---

<sup>26</sup> Salim, H.S., dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 124.

<sup>27</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit.*, hlm. 342.

undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan objek perjanjian;
- 5) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan.<sup>28</sup>

- b. Asas Konsensualisme. Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokokperjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.<sup>29</sup>
- c. Asas Mengikatnya Perjanjian (Asas Pacta Sunt Servanda). Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.<sup>30</sup>
- d. Asas Itikad Baik (Togoe dentrow). Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab UndangUndang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>31</sup> Itikad baik ada 2, yaitu:
  - 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
  - 2) Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> Handri Raharjo, *Op Cit.*, hlm. 43-44.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 44.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 45.

<sup>31</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit.*, hlm. 342.

<sup>32</sup> Handri Raharjo, *Op Cit.*, hlm. 45.

#### 4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akan tetapi, hal tersebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sesuatu sebab yang halal.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhi semua ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang tersebut di atas. Pernyataan sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif atau syarat mengenai orang yang melakukan perjanjian, sedangkan tentang suatu hal tertentu dan sebab yang halal digolongkan ke dalam syarat objektif atau benda yang dijadikan objek perjanjian. Hal-hal tersebut merupakan unsur-unsur penting dalam mengadakan perjanjian.

Menurut Abdulkadir Muhammad, syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu, sebagai berikut:

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian

dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian.

Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.<sup>33</sup>

b. Kecakapan para pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya,

---

<sup>33</sup> Muhammad, Abdulkadir, *Op Cit.*, hlm. 228-231.

seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.<sup>34</sup>

c. Suatu hal atau objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.<sup>35</sup>

d. Adanya suatu sebab yang halal

Kata causa berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan causa yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 231.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 231.

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>36</sup>

## 5. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:

- a. Perjanjian menurut sumbernya :
  - 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya: Perkawinan;
  - 2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
  - 3) Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
  - 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
  - 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.<sup>37</sup>
- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi:
  - 1) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 232.

<sup>37</sup> Handri Raharjo, *Op Cit.*, hlm. 59.



- 2) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja.<sup>38</sup>
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :
- 1) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya : perjanjian hibah;
  - 2) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa.<sup>39</sup>
- d. Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :
- 1) Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya: perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain;
  - 2) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain.<sup>40</sup>
- e. Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 60.

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 60.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm. 63.

- 1) Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:
  - a) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;
  - b) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.
- 2) Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu :
  - a) Perjanjian standard atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;
  - b) Perjanjian formal, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya : perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaries.<sup>41</sup>
- f. Perjanjian yang bersifat istimewa, dibedakan menjadi :
  - 1) Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya: pembebasan hutang (Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
  - 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
  - 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya : Perjanjian asuransi;

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 64.

4) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian/seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.<sup>42</sup>

g. Perjanjian penanggungan (*borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya.<sup>43</sup>

h. Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- 1) Perjanjian pokok, perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank
- 2) Perjanjian *accessoires*, perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya: pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.<sup>44</sup>

## **B. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Istilah kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur. Masyarakat pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas. Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya kepercayaan atau

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 66.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 67.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

keyakinan kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.<sup>45</sup>

Pengertian yang lebih luas, kredit dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada jangka waktu yang telah disepakati. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka intisari pengertian kredit menurut penulis adalah adanya unsur kepercayaan serta pertimbangan untuk saling tolong-menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitur, adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dan kontraprestasi terdapat suatu masa yang memisahkannya dan kondisi semacam ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidakpastian, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Sebelumnya dikatakan bahwa kredit diberikan atas dasar kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerima kredit

---

<sup>45</sup> Fauzi, Ahmad, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2, No. 3: Inovatif, 2010, hlm. 89.

sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Untung menyebutkan unsur-unsur kredit sebagai berikut, yaitu:

- a. Kepercayaan, diartikan bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, diartikan sebagai waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, merupakan resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin tinggi pula risikonya, sehingga terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit, ini tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000, hlm. 3.

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada 2 (dua), yaitu pihak kreditur (bank) sebagai pemberi fasilitas kredit dan pihak debitur sebagai penerima atau peminjam kredit, akan tetapi hal tersebut akan menjadi lain apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang-piutang) atau personal guarantee diberikan oleh pihak ketiga, sehingga pihak ketiga dalam hal ini sebagai penjamin. Hal tersebut akan berdampak luas apabila pihak debitur wanprestasi.<sup>47</sup>

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*).

Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir. Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua)

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 3.

bagian, yaitu perjanjian induk dan perjanjian tambahan. Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.<sup>48</sup>

### 3. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit

Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit antara lain, sebagai berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam-meminjam uang;
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi:
  - 1) Pasal 1 angka 11 tentang Pengertian Kredit;
  - 2) Perjanjian anjak-piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihanserta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri;
  - 3) Perjanjian kartu kredit, yaitu perjanjian dagang dengan mempergunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbit kartu kredit;
  - 4) Perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu kepada atau melakukan jual beli;

---

<sup>48</sup> Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, hlm. 36.

- 5) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak atas milik atas barang itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Perjanjian pinjam-meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa objeknya adalah benda yang habis pakai dan jika dipergunakan istilah *verbruiklening* maka termasuk di dalamnya adalah uang.<sup>49</sup>

#### **4. Jenis dan Fungsi Perjanjian Kredit**

Menurut Budi Untung, secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:

- a. Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Lazimnya dalam penandatanganan

---

<sup>49</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006, hlm. 451.



akta perjanjian kredit, saksi turut serta membubuhkan tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata;

- b. Perjanjian kredit notariil (otentik), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Dari pengertian perjanjian kredit notariil tersebut, dapat ditemukan beberapa hal, antara lain:

- a. Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain;
- b. Akta otentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum;
- c. Isi dari akta otentik adalah :
  - 1) semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik;
  - 2) semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
- d. Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan daripada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta yang bersangkutan, tahun, bulan dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil atau autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu:

- a. Kekuatan Pembuktian, terdapat 3 (tiga) macam, yaitu:
  - 1) Pertama, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis di dalam akta;

- 2) Kedua, membuktikan antara para pihak bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta sungguh-sungguh terjadi;
- 3) Ketiga, membuktikan tidak hanya antara para pihak tetapi pihak ketiga juga telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.<sup>50</sup>

b. Grosse Akta Pengakuan Hutang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (*autentik*) adalah dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.<sup>51</sup>

c. Ketergantungan terhadap Notaris

Bahwa notaris sebagai pejabat umum tetap juga sebagai seorang manusia biasa sehingga di dalam mengadakan perjanjian kredit atau pengakuan hutang oleh atau di hadapan notaris, tetap dituntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan. Kemungkinan terjadi kekeliruan atas suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil tetaplah ada.

Dengan demikian *Account Officer* tidak boleh bergantung pada notaris, melainkan notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Dalam hubungan itu, maka bank akan meminta notaris

---

<sup>50</sup> Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000, hlm. 33.

<sup>51</sup> Untung, H. Budi, *Ibid.*, hlm. 33.

yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh bank. Di samping itu, Account Officer tetap megharapkan legal opinion dari notaris setiap akan mengadakan pelepasan kredit, sehingga notaries berperan sebagai salah satu unsur filterisasi daripada legal asect suatu pelepasan kredit.<sup>52</sup>

Menurut H. Budi Untung, bahwa perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasanbatasan hak dan kewajiban antara kreditur maupun debitur;
- c. Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>53</sup>

## **5. Kredit Macet dan Wanprestasi**

Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau ingkar janji. Suatu keadaan dapat digolongkan wanprestasi apabila memiliki criteria sebagai berikut:

- a. Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
- b. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- c. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 34.

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 43.

- d. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
- e. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalahgunakan isi perjanjian.<sup>54</sup>

Apabila dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit;
- b. Debitur membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya), akan tetapi yang digolongkan sebagai kredit macet dalam hal ini adalah jika debitur kurang membayar satu kali angsuran;
- c. Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

Menurut Yahya Harahap, bahwa istilah wanprestasi atau cidera janji diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian wanprestasi atau cidera janji, yaitu:
  - 1) Lalai memenuhi perjanjian;
  - 2) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan;
  - 3) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu ditentukan.
- b. Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian yang lebih spesifik, bahwa wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996, hlm. 131.

<sup>55</sup> Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 201.

Saat terjadinya cidera janji atau default di beberapa negara diatur lebih rinci, yaitu:

- a. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
  - 1) Pokok pinjaman;
  - 2) Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
- b. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, tetapi hal tersebut tidak diindahkan debitur.<sup>56</sup>

### C. Tinjauan tentang Hukum Jaminan Kredit

#### 1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan diartikan sebagai: “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminanjaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”.<sup>57</sup> Salim HS dalam bukunya “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*” juga mengartikan hukum jaminan sebagai “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.<sup>58</sup>

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan adalah:

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 201.

<sup>57</sup> Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra AdityaBakti, 2007, hlm. 3.

<sup>58</sup> H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 6

- a. Adanya kaidah hukum. Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah hukum jaminan tidak tertulis berupa kaidah hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.
- b. Adanya pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit dan lazim disebut sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan dan yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum atau biasanya pihak bank yang sering disebut sebagai kreditur.
- c. Adanya jaminan. Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immateriil merupakan jaminan perorangan.
- d. Adanya fasilitas kredit. Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 2.

Sumber pengaturan hukum jaminan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), antara lain:

- a. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Kebendaan
  - 1) Bab XIX tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan (Pasal 1131 sampai Pasal 1149);
  - 2) Bab XX tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160);
  - 3) Bab XXI tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232).
- b. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan
  - 1) Perikatan Tanggung-Menanggung (Tanggung-Renteng) dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Perjanjian Garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sumber pengaturan hukum jaminan di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Ketentuan dalam Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berkaitan dengan hukum jaminan, dalam hal pembebanan hipotek atas kapal laut;
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> H. Salim H.S., *Op Cit.*, hlm. 8

Menurut H. Salim H.S., terdapat 5 (lima) asas-asas hukum jaminan, yaitu, sebagai berikut:

- a. Asas *Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwabenda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;
- b. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas yang dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) berada pada penerima gadai;
- e. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milikdari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.<sup>61</sup>

## 2. Tinjauan tentang Jaminan Kredit

---

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 10.



Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>62</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah: “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Pasal tersebut mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan tersebut sesuai yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai Jaminan Kredit. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Senada dengan hal tersebut, Mariam Darus Badruzaman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>63</sup> Istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* yang merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya, pengertian “jaminan” lebih luas dari pada

---

<sup>62</sup> Usman, Rachmadi, *Op Cit.*, hlm. 66.

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm. 69.

pengertian “agunan”, dimana “agunan” berkaitan dengan barang, sedangkan “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan dengan *character*, *capacity*, *capital*, dan *condition of economy* dari nasabah debitur yang berkaitan (Rachmadi Usman, 2008:67). Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank sehingga jaminan tersebut diberikan kepada bank.

### 3. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut Rachmadi Usman, syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.<sup>64</sup>

Rachmadi Usman menyebutkan kegunaan benda jaminan, antara lain sebagai berikut:

---

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 70.

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaanya dapat dicegah atau sekurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar pihak debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan.<sup>65</sup>

Douglas W. Arner dalam Texas International Law Journals “*Property Rights, Collateral, Creditor Rights, and Insolvency in East Asia*”, menyebutkan beberapa fungsi utama jaminan kredit yang merupakan *Principal Functions of Collateral*, antara lain:

- a. *Mitigation or substitution in credit risk for a potential financier;*
- b. *Change in capital asset use to make financing available;*
- c. *Signal credit risk strengths or borrower status;*
- d. *Signal risk or bargaining weaknesses;*
- e. *Facilitate credit substitution;*
- f. *Effect on costs and information for credit creation;*
- g. *Provide financiers with known credit risks;*

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, hlm. 71.

- h. *Encourage contractual compliance by collateral provider.*<sup>66</sup>

#### 4. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Hak jaminan yang bersifat kebendaan (materiil)

Jaminan kebendaan ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahulu di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan. Hak jaminan materiil atau kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena:

- 1) Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur;
- 2) Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Dalam hal ini terhadap tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi utang-utangnya karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya.

Menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan” disebutkan bahwa hak jaminan kebendaan memiliki kekhasan, yaitu:

---

<sup>66</sup> Arner, Douglas W., *Property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia*, Texas International Law Journals. Vol. 42, No. 515, 2007, hlm. 527.

- 1) Mempunyai hubungan langsung dengan atau atas benda tertentu milik debitur;
- 2) Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja;
- 3) Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun berada;
- 4) Yang lebih tua mempunyai kedudukan lebih tinggi;
- 5) Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada orang lain.<sup>67</sup>

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

#### b. Hak Jaminan Perorangan

Jaminan imateriil atau perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai *borg*.<sup>68</sup> Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).

---

<sup>67</sup> Satrio, J., *Op Cit.*, hlm. 12-13.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

## 5. Sifat Perjanjian Jaminan

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank.;
- b. Perjanjian Accessoir (Tambahan), yaitu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contohnya adalah perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia.<sup>69</sup>

Sifat accesoir dari hak jaminan tersebut menimbulkan beberapa akibat hukum tertentu yaitu :

- a. Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b. Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahannya juga batal;
- c. Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka perjanjian jaminannya juga dialihkan atau beralih;
- d. Bila perjanjian pendahuluannya berakhir atau hapus, maka perjanjian jaminannya juga hapus atau berakhir dengan sendirinya.<sup>70</sup>

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada

---

<sup>69</sup> H. Salim H.S., *Op Cit.*, hlm. 29.

<sup>70</sup> Usman, Rachmadi, *Op Cit.*, hlm. 86.

masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik.<sup>71</sup>

#### **D. Tinjauan tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Salim H.S., menyatakan bahwa hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-

---

<sup>71</sup> H. Salim H.S., *Op Cit.*, hlm. 30.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji;

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>72</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> H. Salim H.S., *Op Cit.*, hlm. 98.

<sup>73</sup> Pandu, Yudha, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2008, hlm. 65.



Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyatannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundangundangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.<sup>74</sup>

## 2. Dasar Hukum dan Asas Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan yang mengatur tentang pembebanan Hak atas tanah adalah Bab XXI Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan *hypotheek* dan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan di Indonesia. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah:

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

---

<sup>74</sup> Juwana, Hikmawanto, *Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia*, Jurnal Hukum.Vol. 01, No. 1., 2005, hlm. 28.

- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).<sup>75</sup>

Salim H.S. menyebutkan bahwa asas-asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

---

<sup>75</sup> H. Salim H.S., *Op Cit.*, hlm. 102.

- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).<sup>76</sup>

### **3. Hapusnya Hak Tanggungan**

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, hlm. 103.

Hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu, sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.<sup>77</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu :

- a. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur;
- b. Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya;
- c. Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminkan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- d. Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir.

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm. 179-184.

- e. Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang membenarkan kreditur.
- f. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir.<sup>78</sup>

#### **4. Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukanm diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertamadalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-

---

<sup>78</sup> H. Salim H.S., *Op Cit.*, hlm. 187-188.

kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

- b. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara lembaga parate executiesesuai hukum acara perdata;
- c. Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.<sup>79</sup>

#### **E. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif

---

<sup>79</sup> *Ibid.*, hlm. 190-191.

karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>80</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>81</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu

---

<sup>80</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 39.

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 57-61.

pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka system perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila, yaitu tidak hanya melihat hak dan kewajiban di dalam masyarakat. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah:

1. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan



martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

2. Prinsip Negara Hukum. Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Proses pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur kepada debitur, kemungkinan terjadi resiko seperti kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan hutang oleh debitur sangatlah besar. Sehingga diperlukan jaminan kebendaan yang dipersyaratkan oleh bank kepada debitur guna menjamin pelunasan kredit tersebut. Jaminan yang paling banyak digunakan adalah hak atas tanah, karena nilai atau harganya yang cenderung meningkat. Lembaga jaminan yang dianggap efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah hak tanggungan, hal ini disebabkan karena mudah dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan serta jelas dan mudah dalam pelaksanaan eksekusinya, serta harus dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan objek hak tanggungan, dan sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996. Adapun ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau di dahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*). Hal ini disebutkan dalam Pasal 1 angka (1), sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut HakTanggungan adalah hak atas tanah Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikutbenda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”.

Ketentuan dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain, dimana kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan preference, sedangkan krediturnya disebut kreditur preference. Hak preference atau privilege ini diatur juga dalam Buku II Titel XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai:

- a. Piutang-piutang yang diistimewakan;
- b. Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
- c. Hak-hak istimewa/semua benda bergerak dan tidak bergerak.

Salah satu Pasalnya yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan hak-hak ekstern kreditur, yaitu:

- a. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- b. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
- c. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “*persoon debitur*”.<sup>82</sup>

Secara yuridis, pengertian privilege dirumuskan dalam Pasal 1134 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu “hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang, sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata

---

<sup>82</sup> Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 4.

berdasarkan sifatnya piutang”. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dua macam hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Hak-Hak istimewa ada yang mengenai benda-benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Yang pertama didahulukan daripada yang tersebut terakhir”.<sup>83</sup>

Hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah:

- a. Piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitur (*privilege* khusus), terdiri dari:
  - 1) Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu kebendaan bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan kebendaan tersebut lebih dahulu daripada semua piutang-piutang lainnya yang didahulukan;
  - 2) Uang sewa dari kebendaan tidak bergerak, biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa, serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi perjanjian sewa-menyewa;
  - 3) Harga pembelian kebendaan bergerak;
  - 4) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu kebendaan atau barang;
  - 5) Biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu kebendaan;

---

<sup>83</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2006, hlm. 291-292.

- 6) Apa yang telah duserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan kepada seorang tamu;
  - 7) Upah atau biaya pengangkutan dan biaya tambahan;
  - 8) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu, dan lain-lain asal piutangnya tidak lebih dari tiga tahun;
  - 9) Penggantian dan pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memegang jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.
- b. Piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya (*privilege umum*), yang terdiri dari:
- 1) Biaya perkara, semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan;
  - 2) Biaya pemakaman, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk menguranginya, jika biaya terlampau tinggi;
  - 3) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang menghabiskan kemudian debitur meninggal;
  - 4) Upah dan tunjangan buruh beserta sanak keluarganya;
  - 5) Tagihan karena pengiriman atau penyerahan bahan makanan untuk keperluan orang yang berutang;
  - 6) Tagihan para *kost school houders*;
  - 7) Tagihan anak-anak yang belum dewasa.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 523.

## 2. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3). Salah satu ciri-ciri hak tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dibedakan menjadi 3, yaitu :

- a. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan.

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang ini berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Melekatnya Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang berpedoman pada Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak preference yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru akan melekat apabila:
  - a) Diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau didasarkan “janji” atau “klausul” yang diberikan debitur kepada kreditur, bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan atau tanpa meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung memintakan lelang kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang.<sup>85</sup>
  - b) Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan pemegang Hak Tanggungan “pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh.
- 3) Dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, maka:

---

<sup>85</sup> Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 492.



- a) Seorang kreditur berhak mengambil pelunasan atas seluruh utang dari hasil penjualan lebih dahulu, dengan jalan mengesampingkan kreditur lain.
- b) Jika masih ada sisa dari hasil penjualan tersebut, maka menjadi hak pemberi tanggungan (debitur).

Pasal 6 tidak hanya mengatur Lembaga Parate Eksekusi, tetapi juga Menjual Atas Kuasa Sendiri (*Eigenmachtige Verkoop*). Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdapat karakter parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*), namun penerapannya sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan parate eksekusi tunduk pada Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, dan apabila tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka:
  - a) Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri.
  - b) Permintaan berdasarkan alasan cidera janji.
- 2) Apa yang dimaksud dengan cidera janji tidak diatur dalam Pasal 6, sehingga ketentuannya merujuk pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan Pasal ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 6, bahwa Pasal 6 memberikan kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, tetapi ditegaskan dalam penjelasan tersebut bahwa kuasa menjual sendiri baru melekat apabila diperjanjikan, sehingga rumusan Pasal ini seolah bersifat *ipso jure* (*by law*)

diberikan undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan, namun berdasarkan penjelasan tersebut pula, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi harus berdasarkan kesepakatan.<sup>86</sup>

b. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996:

Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 14 ini berbunyi :

Ayat (1) :

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ayat (2) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengani hak atas tanah”.

Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

---

<sup>86</sup> Harahap, M. Yahya, *Op Cit.*, hlm. 197.

Sertifikat Hak Tanggungan selain berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut yang diharapkan memperoleh harga tertinggi dalam lelang;

Melalui titel eksekutorial, pemegang Hak Tanggungan yaitu pihak perbankan diberikan hak untuk melelang tanpa melalui prosedur yang rumit, yaitu dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyerahkan bukti bahwa debitur ingkar janji serta cukup menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, serta dengan syarat bahwa piutang yang dibebani Hak Tanggungan sudah matang untuk ditagih.

Adapun prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Ketua Pengadilan Negeri adalah :

- 1) Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan bukti berupa :
  - a) Surat Perjanjian Kredit;
  - b) Sertifikat Hak Tanggungan;
  - c) Peringatan (somasi);
  - d) Perincian utang debitur dan surat-surat lain.

- 2) Panggilan (Aanmaning) atau teguran kepada debitur supaya memenuhi kewajibannya;
- 3) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk mengadakan sita eksekusi;
- 4) Penjualan lelang melalui Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- 5) Kantor Penjualan Kekayaan Negara (KPKNL) menyerahkan hasilnya kepada kreditur, dan apabila terdapat sisa maka akan diberikan kepada debitur.<sup>87</sup>

Penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dilakukan berdasarkan eksekusi yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), apabila tidak cukup untuk melunasi utang debitur, maka sisa utang tersebut dapat ditagih oleh kreditur dengan mengajukan gugatan terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri sekaligus meminta agar harta debitur disita dengan sita jaminan, dan agar penyitaan tersebut dimohonkan dinyatakan sah dan berharga. Dapat juga disertakan dalam petitum agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun debitur melakukan verzet, banding atau kasasi. Dalam hal debitur ternyata jatuh miskin setelah tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu dilelang, maka sisa utang itu masih dapat ditagih dalam waktu 30 tahun.

---

<sup>87</sup> *Ibid.*, hlm. 196.

Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku dan berfungsi sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* atau *grosse* akta pengakuan hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dijahit dalam satu dokumen, kemudian diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa pihak perbankan tidak memerlukan lagi *grosse* akta pengakuan hutang sebagai dasar pelaksanaan eksekusi bila debitur cidera janji. Tetapi cukup dengan menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi Hak Tanggungan.

- c. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Penjualan di bawah tangan.

Ketentuan dalam Pasal 20 ini berbunyi :

Ayat (2) :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Ayat (3) :

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) dilakukan dengan:

- 1) Harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, dengan maksud:
  - a) Untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan apabila kemungkinan penjualan melalui lelang tidak akan memperoleh harga tertinggi guna pelunasan piutang kreditur.
  - b) Untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul debitur.
- 2) Kesepakatan baru dapat dibuat setelah debitur cidera janji atau wanprestasi, tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tetapi harus lebih dahulu terjadi cidera janji, baru boleh disepakati penjualan di bawah tangan;
- 3) Bentuk kesepakatan penjualan di bawah tangan harus dalam bentuk tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik;
- 4) Penjualan di bawah tangan bertujuan memperoleh harga tertinggi;
- 5) Pelaksanaan penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) baru dapat dilakukan:
  - a) Setelah lewat jangka waktu 1 (satu) bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan:
    - (1) syarat ini bertujuan melindungi pihak yang berkepentingan seperti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan.
    - (2) yang dimaksud tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan melalui kurir maupun tanggal pengiriman faksimile.
  - b) Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan.
  - c) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan atas pelaksanaan penjualan lelang di bawah tangan.<sup>88</sup>

### 3. Janji-janji yang Tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>88</sup> *Ibid.*, hlm. 199-200.

Janji-janji yang tercantum dalam akta pemberian hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 11 ayat (2). Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi.

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi:

Ayat (2) :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;

- i. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu.

Ketentuan Pasal 11 ayat (2), terdapat 2 (dua) macam janji dalam ketentuan Pasal 11, yaitu:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan:
  - 1) Untuk menyewakan atau mengubah jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
  - 2) Untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
  - 3) Janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika debitur atau pemberi Hak Tanggungan tersebut wanprestasi. Janji ini berfungsi untuk melindungi kepentingan kreditur, karena apabila janji ini dibubuhkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka ketika debitur wanprestasi berdasarkan janji dalam akta ini, pemegang Hak Tanggungan



dapat melakukan eksekusi melalui penjualan lelang objek Hak Tanggungan guna memperoleh harga tertinggi untuk melunasi piutang kreditur.

- 4) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan dilarang melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Janji ini memberikan perlindungan kepada kreditur yaitu adanya jaminan debitur tidak akan melepaskan haknya begitu saja atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur, sehingga debitur tetap berkewajiban melunasi hutangnya kepada kreditur.<sup>89</sup>

b. Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditur):

- 1) Untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan). Menurut Penjelasan Pasal 11 ayat (2) , maksud dari janji ini adalah bahwa adanya kewenangan yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atas biaya untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan yang berfungsi mencegah hapusnya hak atas tanah serta melakukan pekerjaan lain guna menjaga agar objek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin. Janji ini merupakan upaya melindungi kreditur agar memperoleh harga yang sesuai pada saat

---

<sup>89</sup> *Ibid.*, hlm. 190.

penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan sehingga pelunasan piutangnya dijamin.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*). Penafsiran atas janji ini yaitu agar kepentingan debitur dilindungi ketika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka di dalam Akta Pemberian Han Tanggungan (APHT) harus dicantumkan janji ini, sehingga kreditur dapat menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut.
- 3) Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji. Penafsiran atas pasal ini yaitu memberikan keuntungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi, yaitu kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri ketika debitur sungguh-sungguh melalaikan kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada kreditur, Hal tersebut tentu saja merugikan debitur karena benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi hutangnya menjadi hak dari kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.
- 4) Pemegang Hak Tanggungan berhak atas sebagian atau seluruh uang ganti rugi apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan secara sukarela

oleh pemberi Hak Tanggungan serta berhak atas uang asuransi apabila objek Hak Tanggungan tersebut diasuransikan.<sup>90</sup>

#### 4. Asas *Droit de Suite*

Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada) diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 7, Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi: “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada. Menurut Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwasifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

### **B. Bentuk Perlindungan Hukum yang Diperoleh Pihak Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan pengertian Kredit: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat

---

<sup>90</sup> *Ibid.*, hlm. 190.

dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mewajibkan bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan.

Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah :

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;
3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;

5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
6. Penyelesaian sengketa.<sup>91</sup>

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>92</sup>

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri.

Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.<sup>93</sup> Agar perjanjian kredit dapat

---

<sup>91</sup> Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 23-24.

<sup>92</sup> Naja, H.R. Daeng, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 193.

<sup>93</sup> *Ibid.*, hlm. 193.

menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaituhak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari.

Praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

a. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur

untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.<sup>94</sup>

Akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini dalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan adalah:

- 1) Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnyakan kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- 2) Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.

---

<sup>94</sup> Harun, Badriyah, *Op Cit.*, hlm. 25.

- 3) Arsip atau file surat asli, mengenai hal ini pada dasarnya juga merupakan kelemahan perjanjian kredit di bawah tangan apabila arsip atau file asli tersebut hilang, sehingga mengakibatkan hilangnya alat bukti apabila berperkara di pengadilan.
- 4) Isian blangko perjanjian, kemungkinan seorang debitur meningkari isi perjanjian kredit di bawah tangan adalah sangat besar, hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit form atau blangko nya telah disiapkan terlebih dahulu, sehingga debitur juga dapat mengelak untuk mengakui bahwa ia telah menandatangani isi perjanjian tersebut.

b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang HukumPerdata, yaitu: “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.<sup>95</sup>

Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang HukumPerdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

- 1) Pertama: yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam siding

---

<sup>95</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit.*, hlm. 475.



pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.

- 2) Kedua: akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta partij, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
- 3) Ketiga: isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang-undang atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
- 4) Keempat : akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan

sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.<sup>96</sup>

Mengenai akta autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui oleh pihak perbankan, yaitu:

- 1) Kekuatan Pembuktian, pada suatu akta autentik, terdapat tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:
  - a) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formal);
  - b) Membuktikan antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta benar-benar terjadi (kekuatan pembuktian mengikat);
  - c) Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan, tetapi juga kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta, kedua belah pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.<sup>97</sup>
- 2) Ketergantungan terhadap notaris, Bahwa yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat umum juga sebagai manusia biasa. Sehingga, di dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan notaris, pihak perkreditan bank tetap dituntut peran aktif nya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam

---

<sup>96</sup> Naja, H.R. Daeng, *Op Cit*, hlm. 186-187.

<sup>97</sup> *Ibid*, hlm. 187.

pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Disamping itu, pihak bank tetap mengharapkan legal opinion dari notaris tentang setiap akan diadakan pelepasan kredit, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu filterisasi dari legal aspect suatu pelepasan kredit.<sup>98</sup>

- 3) *Grosse Akta Pengakuan Hutang*, kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.<sup>99</sup>

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan

---

<sup>98</sup> *Ibid*, hlm. 187.

<sup>99</sup> Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000, hlm. 33.

Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab III, maka dapat penulis simpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, antara lain: memberikan kedudukan yang diutamakan atau di dahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 angka (1)); Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6: *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3): Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan, dan Pasal 20 ayat (2) dan (3): Penjualan di bawah tangan); Janji-janji yang Tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (2)); dan Asas *Droit de Suite* (Pasal 7: Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada)
2. Bentuk perlindungan hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat

dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yaitu Perjanjian Kredit atau Akta di bawah Tangan dan Perjanjian Kredit atau Akta Autentik.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka saran yang dapat penulis sampaikan antara lain:

1. Syarat yang tercantum dalam Pasal 6, yaitu bahwa apabila debitur cidera janji, maka yang berhak melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya pemegang Hak Tanggungan pertama saja, yang berarti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum apabila piutang beralih kepada pemegang Hak Tanggungan kedua ataupun kreditur lain, sehingga perlu dilakukan pembenahan dalam Pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, maka pihak ketiga inipun juga berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.
2. Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam salah satu janjinya, yaitu adanya keharusan untuk memuat atau mencantumkan janji dengan kata-kata “apabila debitur cidera janji”, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual

atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Sehingga, seandainya dalam akta tersebut tidak dicantumkan adanya janji dengan kata-kata tersebut, maka apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

3. Bank Pemerintah sebagai kreditur pada umumnya belum sepenuhnya memanfaatkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 dengan sebaik-baiknya, karena apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur biasanya bank sebagai kreditur mengajukan permohonan eksekusi dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya. Padahal, proses seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama dan berbelit-belit. Seharusnya bank dapat mengacu pada ketentuan Pasal 6 tersebut karena akan lebih efisien, yaitu bank dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar objek Hak Tanggungan dapat langsung dilelang, sehingga kreditur tidak menunggu waktu yang lama untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Anton, Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2016.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.
- Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Alumni, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Naja, H.R. Daeng, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Pandu, Yudha, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2008.
- Patrik, Purwahid & Kashadi, *Hukum Jaminan Edisirevisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Undip, 2007.
- Poesoko, Herowati, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.



- Salim, H.S., dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2008.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2006.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996.
- Triandaru, Sigit & Budisantoso, Totok, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2009.
- Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Widiyono, Try, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **Artikel dan Jurnal**

- Arner, Douglas W., *Property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia*, Texas International Law Journals.Vol. 42, No. 515, 2007.
- Fauzi, Ahmad, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2, No. 3: Inovatif, 2010.
- Juwana, Hikmawanto, *Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia*, Jurnal Hukum.Vol. 01, No. 1., 2005.